

Ztráta a obnovení vodního zdroje

Mgr. Martin Cempírek

interní doktorand - Katedra dějin státu a práva

PrF, MU Brno

II. ročník

e-mail: martin.cempi@seznam.cz

metodická nápomoc: doc. JUDr. Ivana Průchová, CSc.

Ztráta a obnova vodního zdroje

- **Obec Zelená a obec Paseka se rozhodly, že si vybudují kanalizaci, která bude ukončena společnou čistírnou odpadních vod. Pro lepší komunikaci s dodavateli, čerpání úvěru a získání dotací se spojily ve „Svazek obcí Zelená Paseka“.**
- **Práce na budování kanalizace byly zahájeny na jaře roku 2010. Práce prováděl stavební podnikatel. V rámci stavební dokumentace byl schválen projekt, který vypracoval projektant s licencií na vodohospodářské stavby. Podle tohoto projektu postupoval stavební podnikatel při budování kanalizace.**

Subjekty

- obec Zelená (pan starosta)
- obec Paseka
- svazek obcí „Zelená Paseka“
- stavební podnikatel
- projektant (vodní stavby)
- pan Zahradníček

Ztráta vodního zdroje

- **Pan Zahradníček měl na svém pozemku studnu, která byla asi 50 cm od plotu, který odděloval hranici jeho pozemku od obecního.**
- **Stavebníci začali u plotu pozemku – asi 1,5m od studny hloubit asi 3 metrovou jámu pro usazení propojovací šachty.**

Pokles vody ve studni – práce pokračují

- pan Zahradníček upozornil stavebníky na pokles vody a požaduje zastavení prací.
- stavebníci na toto nedbají
- § 415 občZ,
- § 420a občZ– odpovědnost za škodu způsobenou provozní činností
- § 29 vodního zákona – ztráta podzemní vody

studna zcela „vytekla“

- přivolání starosty
- přivolání stavbyvedoucího
- učinit zápis do stavebního deníku



www.mobilniploty.cz

www.mobilniploty.cz













studna zcela vytekla II

- § 420a, občanský zákoník
- § 29 odst. 1, vodní zákona
- Za škodu odpovídá stavební podnikatel, povinnost náhrady škody – regresní nárok po projektantovi

Do případu vstupuje starosta obce Paseka

- starosta obce Paseka vyzývá pana Zahradníčka k předložení povolení opravňující ho k odběru vody

Historická studna vybudovaná před rokem 1955

- **Užívání vody ze studní vybudovaných před 1. 1. 1955 bylo považováno za povolené užívání podzemní vody,**
- podle [§ 8](#) zákona č. [11/1955 Sb.](#) v souladu s ustanovením [§ 56](#) nařízení vlády č. [70/1956 Sb.](#) (a následně ustanovení [§ 50](#) nařízení vlády č. [14/1959 Sb.](#), které nařízení vlády č. [70/1956 Sb.](#) nahradilo), kterým byl proveden zákon č. [11/1955 Sb.](#) Viz. Aspi Výklad
- Ministerstvo zemědělství ČR Aspi Lit -35096CZ

Jak prokázat existenci studny před rokem 1955?

Studna podle současné právní úpravy (od roku 1964) není součástí pozemku – studna je stavba, je to samostatná věc, ve vztahu k pozemku je příslušenstvím

- Podle § 55 odst. 1 písm. j) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), je studna vodním dílem a k jejímu zřízení se vyžaduje stavební povolení (§ 15 vodního zákona).

Historický výklad

- K 1. lednu 1951 nabyl účinnosti zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, který upravil rozdílné vlastnictví stavby a pozemku; § 25 stanovil, že stavby nejsou součástí pozemku.

Historický výklad II

- Všeobecný občanský zákoník (ABGB, č. 946/1811)
- V této době byla studna součástí pozemku
- Studna = příslušenství

Historický výklad III

Komentář ke Všeobecnému zákoníku občanskému.
(Rouček, Sedláček, 1935)

- Nejprve se ustanovuje, že superficies solo cedit, t. j. že věci, "které byly na pozemku zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako domy a jiné budovy", jsou součástmi nemovitosti (o pojmu součástí viz u § 294).
- Toto ustanovení se týká t. zv. "staveb", čímž se rozumí každé stavební dílo do pozemku upevněné, tudíž netoliko domy a budovy vůbec, ale i na př. ploty, hraniční zdi, kuželník, **studně** (viz § 297)

Historický výklad IV

- Pan Zahradníček doložil starostovi obce historický dokument – smlouvu trhovou z. r. 1935, podle níž bylo uvedeno, že jeho právní předchůdce nabyt:
- „...domek se zahradou se vším příslušenstvím a právy v mezích a hranicích...“

Uplatnění nároku na obnovu vodního zdroje

- pan Zahradníček uplatnil nárok u stavebního podnikatele.
- Tento nikterak nereagoval

Uplatnění nároku na obnovu vodního zdroje II

- panu Zahradníčkovi došla odpověď od svazku obcí „Zelená Paseka“, kde bylo uvedeno následující:
- „...se svým nárokem se obračejte pouze na svazek obcí, protože je stavebnímu podnikateli smluvně zavázán, že odpovídá za veškeré škody vzniklé v průběhu budování kanalizace...“

Dohoda o obnovení vodního zdroje

- Svazek obcí Zelená Paseka, přislíbil obnovení vodního zdroje.

Dojednáno na kontrolním dnu a dáno do zápisu

Pozemek je obecní a studna je obecní?!

- Asi po měsíci potkal pan Zahradníček pana starostu a dotázal se na termín opravy studny.
- Pan starosta se zasmál a oznámil panu Zahradníčkovi, že nic se opravovat nebude, protože bylo zjištěno, že studna se nachází na obecním pozemku. Obnova vodního zdroje nepřípadá do úvahy, protože studna je obecní.

Reakce pana Zahradníčka

- dopis stavebnímu podnikateli – závazek z deliktu
- dopis svazku obcí, odpovídá taktéž viz. smluvní ujednání zasláné panu Zahradníčkovi (přistoupení k závazku)
- studna je samostatná věc – vlastnictví ke studně (studna zapsaná ve smlouvách)

Reakce pana Zahradníčka II

- podána námitka vydržení sporného pozemku §134, občanský zákoník
- „...se zřetelem ke všem subjektivním a objektivním okolnostem...jsem v dobré víře a mám zato, že pozemek vydržel...“
- Vlastnictví nebylo nikdy zpochybňováno (150 let)

Vydržení – judikatura I

- *22 Cdo 1261/2007*
- Vyloučit nelze ani **oprávněnou držbu** pozemku přesahujícího 50 % výměry skutečně nabytého pozemku. Například pokud pozemek na držitele **převedla osoba blízká**, k převodu došlo **darovací smlouvou**,
- pozemky tvoří ohrazený ucelený funkční celek užívaný dlouhodobě ve stejném rozsahu nebo dispozice a zástavba pozemků ovlivňují možnost rozpoznat, že fakticky užívaný pozemek je podstatně větší než pozemek nabytý.

Vydržení – judikatura II

- *22 Cdo 1245/2010*
- Je přípustná i taková **oprávněná držba**, která je v **rozporu s údaji v evidenci nemovitostí** (dnes v katastru nemovitostí); při posuzování omluvitelnosti omylu držitele se nepovažuje za rozhodující soulad skutečného stavu užívání nemovitosti s evidenčními údaji ve veřejných knihách, resp. v dalších dokladech, ale požaduje se posouzení všech okolností držby.
- I když např. **z geometrického plánu vyplývá**, že držitel užívá i část sousedního pozemku, který je k **jeho pozemku „připlocen“**, neznamená to, že jde bez dalšího o držbu neoprávněnou.

Odpověď stavebního podnikatele

- uznání závazku
- zaslání projektu obnovy vodního zdroje
- závazek, že vodní zdroj bude obnoven do konkrétního data

Odpověď obce

- nesouhlasí s námitkou vydržení
- požadavek doložení stavebního povolení na plot, jinak bude požadovat jeho odstranění
- argumentace uskutečněnou obnovou katastrálního operátu

Odpověď pana Zahradníčka

- dokumentace k plotu se nedochovala, má se zato že je v souladu s legislativou. (současný komentář k zák. č. 183/2006 Sb. stavební zákon)
- (pouze udržovací práce na plotu, zrušený stavební zákon č.50/1976 –požadoval ohlášení)
- plot byl právní předchůdcem řádně ohlášen (otázka, jak toto dokázat)
- možnost uplatnění ochrany pokojného stavu podle §5 občanského zákoníku

Patová situace a nalezení smírného řešení

- Asi po měsíci obě strany usoudily, že je nejistý úspěch v soudní při a přistoupily na tuto dohodu:
- Svazek obcí Zelená Paseka a stavební podnikatel obnoví vodní zdroj utemováním prosakující study a pan Zahradníček si odkoupí od obce sporný pozemek.
- Úhradu obnovy vodního zdroje provedl projektant, který uznal své pochybení

Win-Win

- Pan Zahradníček dosáhl obnovení vodního zdroje a odkoupením pozemku uvedl do souladu faktický stav plotu se stavem právním.
- Obec nedopustila precedent vydržení pozemku a neriskovala případnou soudní prohru o pozemek.

Otázky

- Existují podle Vašeho názoru jiná řešení?
- Jaké by podle Vás byly šance jednotlivých stran při soudním sporu?



Děkuji Vám za pozornost